

9 Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Erfolgsplan

Finanzplan

Investitionsplan 2024 bis 2028



Finanz- und Erfolgsplan

für

2024 -2028

- (1) Erläuterungen
- (2) Planung Personalkosten 2024-2028
- (3) Liquidität und Entwicklung Zahlungsmittelbestand 2024-2028
- (4) Planung der Darlehenstilgungen 2024-2028
- (5) Investitionsplanung 2024-2028
- (6) Kalkulation Gewinn – und Verlust 2024-2028



(1)

Finanz- und Erfolgsplan für die Jahre 2024 bis 2028

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf den folgenden Seiten wird Ihnen die Finanz- und Erfolgsplanung der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft für die Jahre 2024 bis 2024 vereinfacht dargestellt.

Kostensteigerungen im Bereich der Abschreibungen, Sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Steuern wurden nicht berücksichtigt.

Unter dem Punkt (2) ist eine Planung der Personalkosten für die Jahre 2024 bis 2028 dargestellt, getrennt nach Mitarbeiter, Geschäftsführer/-in und Gehälter der Mitarbeiter, sowie die Stelle des Azubildenden. Die tarifliche Eingruppierung ist verzeichnet, die zurzeit gültigen Tarifanpassungen wurden eingearbeitet. Ab 2026 wurden mit 2,5% jährlicher Anpassung kalkuliert. Anpassungen der Eingruppierung aufgrund der Neubewertung der Arbeitsstellen sind nicht erfolgt.

Der Punkt (3) enthält eine Übersicht über die Liquiditätsentwicklung und der Entwicklung des Bestandes der Finanzmittel für die Planungsjahre 2024 bis 2028.

Punkt (4) enthält einen Überblick über die Entwicklung der vorhandenen Darlehen, inklusive der kalkulierten Tilgungsleistungen der Jahre 2024 bis 2028. Die Höhe des Ansatzes der Tilgungsleistung in der kalkulierten Gewinn und Verlustrechnung, sowie Hinweise auf die voraussichtliche geplante Aufnahme neuer Darlehen.

Unter dem Punkt (5) ist die Investitionsplanung der Jahre 2024 bis 2028 enthalten.

Es musste im Budget Instandhaltungen aufgrund der Kostensteigerungen massiv gestrichen werden um noch ein positives Jahresergebnis ausweisen zu können.

Der Punkt (6) enthält die kalkulierten Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahre 2024 bis 2028, ab dem Jahr 2025 in einer vereinfachten Darstellung.

(2)

Wusterhauser Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
Domstr. 2
16868 Wusterhausen

Planung Personalkosten 2024 bis 2028

Eingruppierung	Sachkonto	Sachkonto	Plan 2023	2024	2025	2026	2027	2028
E6	Lohn Mitarbeiter	830000	43.109	47.262	47.601	48.791	50.011	51.261
E10	Gehalt GF	832100	58.737	57.476	57.476	58.913	60.386	61.895
E10= 32 Std.	Gehalt BI	832100	0	51.549	51.857	53.153	54.482	55.844
E6, E9= 32 Std.	Gehälter Mitarbeiter	832200	138.946	96.165	96.869	99.291	101.773	104.317
Tarif Woba	Azubi ab 01.09.25 Angest.	830001	11.950	16.415	24.779	42.659	45.326	45.326
	Lohn AG-Anteil SV	831000	9.700	12.736	13.054	13.380	13.715	14.058
	GF AG-Anteil SV	831010	13.572	11.495	11.783	12.077	12.379	12.689
	Gehälter AG-Anteil SV	831020	35.040	29.543	30.281	31.038	31.814	32.610
Summe:			311.054	322.641	333.700	359.303	369.886	378.000
RST BGN			1.600	1.750	1.800	1.850	1.900	1.950
Gesamt:			312.654	324.391	335.500	361.153	371.786	379.950

- es wurden zu erwartende Tarifierhöhungen in den kommenden Jahren berücksichtigt, ab 2026 2,5% neue Eingruppierungen aufgrund der Neubewertung wegen Aufgabenverteilung wurden nicht berücksichtigt

(3)

Wusterhauser Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
Domstr. 2
16868 Wusterhausen

Finanzplan 2024-2028

Liquiditätsentwicklung und Entwicklung des Bestandes an Zahlungsmittel

Position	2023	2024 Plan	2025 Plan	2026 Plan	2027 Plan	2028 Plan
Zahlungsmittel am Beginn des Wirtschaftsjahres		1412,22	895,82	306,48	11,55	-294,00
Summe aller Einnahmen lt. GuV / Einnahmen		2385,80	2199,60	2199,67	2199,67	2199,67
Kreditaufnahme		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe aller Ausgaben lt. GuV / Ausgaben		2338,20	2190,94	2196,60	2197,22	2199,39
Tilgung Darlehen		284,29	149,35	151,99	124,31	86,51
Sonstige Zahlungen (Investitionsplan)		564,00	598,00	298,00	308,00	303,00
Zahlungsmittel am Ende des Wirtschaftsjahres	1.412,22	895,82	306,48	11,55	-294,00	-596,72

3.1.

Liquidität unter Verwendung der flüssigen Mittel

Konto	Bezeichnung	Fällig bis 06.2023	Fällig 07.2023	Fällig 08.2023	Fällig 09.2023	Fällig 10.2023	Fällig 11.2023	Fällig 12.2023	Fällig 01.2024	Fällig 02.2024	Fällig ab 03.2024
271000	Kassenbestand	604	496	1.207	289	314	314	314			
273000	Bank										
273100	Raiffeisenbank # 508500	82.439	80.130	77.821	75.512	75.512	75.512	75.512			
273400	Geschäftskonto 1540000016	315.180	86.265	78.061	72.060	121.665	121.665	121.665			
273401	Girokonto DKB 407973	147.152	133.503	119.977	106.335	94.571	94.571	94.571			
273420	SPK Zinsen & Cash 1540541165	500.135	200.209	200.270	200.329	150.061	150.061	150.061			
273430	DKB Tagesgeldkonto 1027992575		550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000			
274000	Bankkonto allgemein-Mieten 15400*	46.764	44.468	44.274	48.488	42.800	20.098	20.098			
274011	Festgeld Allianz #334165215										
274012	Festgeld Allianz #334681211										
274100	Termingeld Raiffeisenbank OPR #1*	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000			
274300	Bankkonto Mieten										
274500	Guth. auf Sonderkonten (Betreuung*)										
279901	Bankverr.-Kto. Mieteinzug										
279902	Bankverr.-Kto. Umlagenabrechnung										
279903	Bankverr.-Kto. Geschäftsanteile										
279904	Bankverr.-Kto. Mietkaution										
279998	Geldtransit Überweisungen										
280000	Bausparguthaben										
	Summe Geldkonten	1.492.274	1.495.071	1.471.610	1.453.015	1.434.924	1.412.222	1.412.222	1.412.222	1.412.222	
	Summe Forderungen										
	Summe Verbindlichkeiten										
	Liquidität	1.492.274	1.495.071	1.471.610	1.453.015	1.434.924	1.412.222	1.412.222	1.412.222	1.412.222	

ENDE DER LISTE

(4)

Wusterhauser Wohnungsbaugesellschaft mbH
Domstr. 2
16868 Wusterhausen

Planung Tilgung 2024-2028

Nummer	Bezeichnung	Bankname	Restschuld 2023	Restschuld 2024	Restschuld 2025	Restschuld 2026	Restschuld 2027	Restschuld 2028
1	#0414400 - 6707626401 / Altschulden	DKB Potsdam	392.857,86	231.712,24	208.712,24	185.612,24	162.512,00	139.412,00
2	#0414500 - 10101129 / Wendebau Dessow Neuruppiner Str. 2-4	ILB Potsdam	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	#0414300 - 3440104 / Borchert und Dombrowskistr.	ILB Potsdam	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	#0424000 - 420723827 / Rud.-Breitscheid-Str. 1-7, Seestr.53	ILB Potsdam	229.662,68	168.055,62	103.862,29	37.800,96	0,00	0,00
13	#0414201 - 6706407514 / Barsikow, Dorfstr. 2a+b	KfW (über DKB)	0,00	Sondertilgung 43.593,39	0,00	0,00	0,00	0,00
15	#0414811 - 6700177756/CO ² Klempowweg 6	KfW (über Spk.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	#0414805 - 6706462030/CO ² W'hs, Kyritzer Str. 36	KfW (über DKB)	0,00	Sondertilgung 85.964,74	0,00	0,00	0,00	0,00
30	#0414810 - 6901036718 BHKW	Sparkasse OPR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	#0414813 - 101064015 / W'hs. Am Markt 9 KfW	ILB Potsdam	19.057,69	16.645,88	14.213,00	11.755,79	9.299,78	6.843,77
34	#0414812 - 101064016 / W'hs. Am Markt 9 ILB	ILB Potsdam	112.709,45	105.329,27	97.897,29	90.413,15	82.876,48	75.339,81
35	#0414814 - 101066268 - Darlehen Kyritzer 18	ILB Potsdam	121.003,83	114.620,67	108.237,51	101.854,35	95.471,19	89.088,03
36	#0414815 - 101066365 - Darlehen Kyritzer 18	ILB Potsdam	97.528,04	92.427,76	87.288,94	82.074,81	76.857,81	71.640,81
37	#0414900 - 50508500 - Darlehen Kommandantenstr. 1-5	Raiffeisenbank OPR	353.008,55	331.413,54	309.437,57	287.073,92	264.315,76	241.557,60
38	#0414850 - Darlehen #104037319 Bahnhofstr. 7a-b	ILB	138.553,40	125.991,47	113.342,58	100.606,14	87.781,54	74.956,94
39	#0414851 - Darlehen #104037320 Bahnhofstr. 7a-b	ILB	67.842,80	61.741,32	55.597,60	49.411,37	43.182,32	36.953,27
Gesamt:			1.532.224,30	1.247.937,77	1.098.569,02	946.602,73	822.296,88	735.792,23
Tilgungen zum Vorjahr			-455.364,85	-284.286,53	-149.348,75	-151.986,29	-124.305,85	-86.504,65
im Liquiditätsplan als Tilgung angesetzt			325.618,00	284.287,00	149.349,00	151.987,00	124.306,00	86.505,00
Neuaufnahme von Krediten			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kreditübersicht

Sch.-konto	Kreditinstitut	Kredit für Objekt	Dar.-Nr.	Kreditaufnahme am	Darlehens-nominalbetrag	Umschuld.am	Zinsbind.-ende	Zinsen %	Valutastand per 31.12.2022	Tilgung	Valutastand per 31.12.2023	Tilgung	Valutastand per 31.12.2024	Tilgung	Valutastand per 31.12.2025	Tilgung	Valutastand per 31.12.2026	Tilgung	Valutastand per 31.12.2027	Tilgung	Valutastand per 31.12.2028
0414400	DKB Potsdam	Abschuldung	all 7590401	28.04.1954	2.446.696,04 €	30.01.2004	30.01.2024	4,98	546.643,58 €	152.786,98 €	392.857,86 €	23.000,00 €	231.712,24 €	161.145,62 €	208.712,24 €	23.100,00 €	185.612,24 €	23.100,00 €	162.512,00 €	23.100,00 €	139.412,00 €
0414401	DKB Potsdam	Restitutionsen	neu 6707626401	30.03.1955	15.132,99 €	30.12.2004	30.12.2024	4,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
0414500	ILB Potsdam	Wendebau Abschuldung	101011290	19.08.1952	527.860,70 €	30.08.2010	31.07.2020	3,46	2.154,78 €	21.154,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414600	ILB Potsdam	Dessow-Neur str. 2-4	neu 104031124	19.08.1952	53.879,25 €	31.07.2010	30.06.2027	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
0414300	ILB Potsdam	Wendebau A/Lw. dardelien	103002059	13.10.1952	679.370,91 €	31.07.2010	31.07.2020	3,29	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0424000	ILB Potsdam	Wts. Bouchert- u. Dornbuschstr.	all 68001605	06.07.1954	1.646.871,15 €	14.05.2004	30.04.2014	5,04	286.278,23 €	58.615,53 €	228.662,66 €	64.193,33 €	188.058,92 €	61.607,08 €	103.862,23 €	68.061,33 €	37.800,98 €	37.800,98 €	0,00 €	0,00 €	
0414801	Ausfallbürgschaft	Rud.-Breit Str. 7-6 (a-c)	all 5993576	20.07.1968	716.657,38 €	01.07.2008	30.06.2018	5,40	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414802	DKB Potsdam	Bürgschaft Gemeinde Kärnowstr. 1-3	all 6407698	10.06.1956	1.032.298,31 €	01.02.2009	30.08.2019	4,40	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414803	DKB Potsdam	Whs. A/te Poststr. 2-6	neu 6706407688	27.02.1967	668.248,48 €	01.04.2007	30.03.2017	4,91	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414804	KfW	Whs. Bannhofstr. 7	all 6407467	30.04.1959	347.678,48 €	01.10.2008	30.09.2018	5,22	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414805	KfW	Whs. Domst. 8-12	neu 6706407506	30.04.1959	401.722,03 €	01.10.2008	30.09.2018	5,22	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414806	KfW	Whs. Komm. str. 1-5	6706407506	17.06.1959	416.089,33 €	01.10.2008	30.09.2018	5,22	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414807	KfW	Baumkassen	6706407522	29.03.2005	90.000,00 €	zu 0414811	30.12.2014	1,60	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414808	KfW	Kyrtzer Str. 36	6706407514	01.06.2007	78.000,00 €	zu 0414811	30.06.2017	2,50	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414809	KfW	Wusterhausen	6706407500	01.06.2007	60.480,00 €	zu 0414811	30.06.2017	3,55	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414810	KfW	Kyrtzer Str. 36	Disago	23.04.2009	158.976,00 €	zu 0414811	30.09.2019	3,85	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414811	KfW	Kyrtzer Straße 60	Disago	27.07.2009	127.200,00 €	zu 0414811	30.09.2019	1,40	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414812	KfW	Friedenweg 13	6100065218Energieeff.	27.07.2009	14.000,00 €	zu 0414811	30.09.2019	2,25	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414813	KfW	Friedenweg 15	6100065218Energieeff.	27.07.2009	14.300,00 €	zu 0414811	30.09.2019	2,25	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414814	KfW	Rud.-Breit Str.	6801038716	27.01.2014	150.000,00 €	zu 0414811	30.11.2023	1,00	94.189,93 €	94.189,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414815	KfW	Ummantelung	6801038700	10.01.2014	238.513,15 €	zu 0414811	30.09.2023	2,84	66.749,97 €	66.749,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0414816	ILB	Wusterhausen	80146350	22.11.2011	173.400,00 €	zu 0414811	30.09.2019	1,40	120.038,18 €	7.361,73 €	112.799,45 €	7.431,98 €	105.399,27 €	7.361,98 €	97.897,29 €	7.431,98 €	90.413,15 €	7.361,98 €	82.876,48 €	7.361,98 €	
0414817	ILB	Wusterhausen	101064015	22.11.2011	42.000,00 €	zu 0414811	30.12.2021	1,00	21.423,73 €	2.386,04 €	19.037,69 €	2.432,88 €	16.645,88 €	2.432,88 €	14.213,00 €	2.457,21 €	11.755,79 €	2.457,21 €	9.299,78 €	2.457,21 €	
0414818	ILB	Wusterhausen Kyr. 18	101066268	04.09.2015	150.500,00 €	zu 0414811	30.09.2023	1,0	127.388,98 €	6.383,18 €	121.003,83 €	6.383,18 €	114.620,07 €	6.383,18 €	108.227,51 €	6.383,18 €	101.854,33 €	6.383,18 €	95.471,19 €	6.383,18 €	
0414819	ILB	Wusterhausen Kyr. 18	101066365	18.09.2015	146.800,00 €	zu 0414811	30.09.2025	0,75	102.580,23 €	5.062,19 €	97.528,04 €	5.100,28 €	92.427,08 €	5.138,82 €	87.288,84 €	5.214,13 €	82.074,81 €	5.214,13 €	76.857,81 €	5.214,13 €	
0414900	Raffaelsbank OPR	Kommand str. 1-5	59058000	20.06.2018	464.000,00 €	465.789,38 €	15. Jahre	0,69	374.228,22 €	21.228,67 €	353.008,55 €	21.995,97 €	331.413,54 €	22.363,05 €	309.420,57 €	22.758,16 €	287.073,92 €	22.758,16 €	264.315,76 €	22.758,16 €	
0414850	ILB	Bahnstr. 7a-b	104037319	08.08.2019	191.998,16 €	151.028,98 €	30.09.2025	0,69	151.028,98 €	12.471,58 €	138.553,40 €	12.561,93 €	125.991,47 €	12.648,88 €	113.342,60 €	12.736,44 €	100.606,16 €	12.824,69 €	87.781,54 €	12.824,69 €	
0414851	ILB	Bahnstr. 7a-b	104037320	08.08.2019	93.309,02 €	73.963,32 €	30.09.2025	0,69	73.963,32 €	6.095,53 €	67.867,80 €	6.143,72 €	61.741,32 €	6.196,23 €	55.597,69 €	6.228,05 €	49.411,37 €	6.228,05 €	43.182,32 €	6.228,05 €	
Gesamt:					1.000.000,00 €	1.000.000,00 €			1.887.588,16 €	455.364,85 €	1.432.223,31 €	149.348,75 €	1.282.874,56 €	151.986,29 €	1.098.588,02 €	151.986,29 €	946.602,73 €	151.986,29 €	822.296,88 €	151.986,29 €	

Entwurf

(5)

Investitionsplanung f. G&B	Finanzierung	Vorjahr	2024	2025	2026	2027	2028	Stand 11.2023
Instandhaltungen / Kleinreparaturen	Eigenmittel	110.000 €	187.500 €	187.500 €	187.500 €	187.500 €	187.500 €	
Bäder, Zimmertüren, Elektro, Maler	Eigenmittel	47.500 €	72.500 €	72.500 €	72.500 €	72.500 €	72.500 €	
Prioritätenliste lt. Aufstellung Wusterhausen		80.000 €						
Kürzung wegen positives Jahresergebnis Dörfer		20.000 €		-190.000 €	-210.000 €	-220.000 €	-226.000 €	
Sirangsanierungen	Eigenmittel	60.000 €	0 €					
Dachböden dämmen Markt 7	Eigenmittel	0 €	15.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
hydraulischer Abgleich	Eigenmittel	0 €	40.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	
neue Heizung Markt 26								
neues Auto Geschäftsführerin	Leasing	(LP 50 Tsd.)	(LP 50 Tsd.)					
Soforterschulung Axera	Eigenmittel	10.000 €	6.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	
Laptop Technik		1.000 €	0 €					
BGA		2.800 €	2.800 €					
Rudolf-Breitscheid-Str. 1a-c	Eigenmittel	280.000 €	100.000 €	140.000 €	40.000 €			
Sirangsanierung Wohnblöcke + Wohnungen				250.000 €	250.000 €	300.000 €	300.000 €	
Rudolf-B.- Str. 1-7 W'hausen								
Sirangsanierung	Eigenmittel	45.000 €	200.000 €					
Baubetreuung		4.000 €	10.000 €					
Bauingenieur	Eigenmittel		10.000 €		0 €	0 €		
Software			10.000 €		0 €	0 €		
Dombrowski Str. 1	Eigenmittel					0 €		
Garagen	Eigenmittel	2.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
Domstr. 8-12	Eigenmittel	2.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
Fassade								
R.-Breitscheid-Str.	Eigenmittel	15.200 €	15.200 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €		
Spielplatz 8.029,77 Budget aus Vorjahr		15.200 €	15.200 €					
Domstr. 8-12	Eigenmittel	160.000 €	0 €					
Sirangsanierung, 3 Wohnungen		160.000 €						
Klempowweg 6		21.349 €	0 €					
Instandsetzung Giebel		21.349 €						

Entwurf

(5)

Investitionsplanung	Finanzierung	Vorjahr	2024	2025	2026	2027	2028	Stand 11.2023
Dessow Neuruppiner 2 & 4 a-c	Eigenmittel	0 €	0 €	0 €	0 €			
Instandhaltungen & Außenanlagen			0 €					
Dessow, Friedensweg 15	Eigenmittel	23.415 €	0 €	0 €	0 €			
Geschoßdecke dämmen		23.415 €	0 €					
Dessow, Friedensweg 13	Eigenmittel	4.301 €	0 €					
Schornsteinköpfe erneuern		4.301 €	0 €					
			Planungskosten					
Fäklientanks			30.000 €	200.000 €				
Brunn			15.000 €	100.000 €				
Schönberg			15.000 €	100.000 €				
Lögow, Kantower-Str.	Eigenmittel		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Kauf Domstr. 1			100.000 €					
Grundstücktausch Gemeinde			90.000 €					
Summe		656.064 €	879.000 €	768.000 €	448.000 €	448.000 €	437.000 €	

Instandsetzung
Modernisierung

321.000 € 173.000 € 153.000 € 143.000 €
558.000 € 595.000 € 295.000 € 305.000 €

Eigenmittel
Finanzierung

879.000 € 768.000 € 448.000 € 448.000 €

137.000 € 300.000 € 437.000 €

Kalkulation 2024

Gewinn-und Verlust

	aufgel. Jahr bis 09.23	aufgel. VJ bis 09.22	Vorjahr 2022	Kalkulation 2024	
A. 1.Umsatzerlöse	1.102.848,21	1.077.616,29	2.078.066,46	2.135.652,46	
I. a.aus der Hausbewirtschaftung	1.083.623,49	1.048.020,59	2.024.527,66	2.084.527,66	
600000 Soll Miete Wohnungen	1.296.391,79	1.260.796,98	1.688.298,00	1.758.298,00	70.000,00
600001 Nettomiete steuerpflichtig	891,27	1.565,99	1.811,08	1.811,08	
600300 Nettomiete Stellplätze	2.004,56	2.215,24	2.697,76	2.697,76	
600301 Nettomiete Stellplätze steuerpflich	4.738,62	3.836,88	4.631,65	4.631,65	
601012 Erträge Betriebskosten frühere Jahr		191,60	296.976,96	296.976,96	
601022 Erträge Heizkosten frühere Jahre			398.295,18	398.295,18	
604100 Mietminderungen/ Mietausfall	722,00-	294,34-	294,34-	294,34-	
605000 Soll Pacht f. Garagen und Gärten	442,50	522,50	620,00	620,00	
605001 Soll Pacht f. Garagen und Gärten mi	1.485,00	1.440,00	1.440,00	1.440,00	
607000 Periodenfremde Umsatzerlöse Hausbew	437,48				
609000 Erlösschmälerungen	221.645,97-	221.631,44-	290.727,05-	290.727,05-	
609001 Erlösschmälerungen steuerpflichtig	110,00-		10,00-	10,00-	
609300 Erlösschmälerung Stellplatz/Garage	37,26-	250,32-	262,74-	262,74-	
609400 Erlösschmälerung Sonstiges	252,50-	372,50-	470,00-	470,00-	
609601 Erlösschmälerung Umlagenabrechnung			78.478,84-	86.478,84-	10.000,00-
II. c. aus Betreuungstätigkeit	2.207,81	2.287,93	7.425,74	5.011,74	
621000 Erlöse aus Betreuungstätigkeit	2.207,81	2.287,93	7.425,74	5.011,74	
III. d. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	17.016,91	27.307,77	46.113,06	46.113,06	
601090 Mahngebühren	290,00	305,00	305,00	305,00	
630001 Skontoerträge	104,15	174,71	203,99	203,99	
630002 Skontoerträge WiE		19,31	19,31	19,31	
631000 Erlöse aus Chipverkauf	366,60	534,30	791,70	791,70	
669820 Gebühr Einzahlung Kasse	15,00	30,00	133,67	133,67	
669830 Andere betr. Erträge	5.946,16	8.387,44	10.407,09	10.407,09	
669910 Vergütung Strom BHKW	10.295,00	17.857,01	34.252,30	34.252,30	
B. 2.Veränderungen d. Bestandes an Verkaufsrdst. und unfertigen Leistungen	383.204,04	416.915,47	78.300,02	220.700,02	
646000 Bestandserhöh. b.no.ni.abgerech.Betr	249.088,81	253.700,50	327.687,37	470.087,37	142.400,00
646001 Bestandserhöh. b.no.ni.abgerech.Heiz	134.115,23	163.214,97	368.949,10	368.949,10	
648002 Bestandsvermind. b.no.ni.abgerech.Be			253.519,37-	253.519,37-	
648003 Bestandsvermind. b.no.ni.abgerech.He			364.817,08-	364.817,08-	
C. 4.Sonstige betriebliche Erträge	35.274,46	22.942,81	419.229,51	29.505,73	
661000 Erträge aus Zuschreibungen Anlageve			380.549,91		
662000 Erträge aus Auflösungen von Rückste		5.662,70	14.836,57	5.662,70	
663001 Erlöse Schadenersatz Mieter	6.423,14	3.176,38	6.471,08	6.471,08	
669000 Gutschriften f. Vorjahre			195,36	195,36	
669200 Eingänge a. abgeschr. Forderungen	9.690,83	9.442,81	10.962,03	10.962,03	
669600 Erlöse aus Sachbezügen	4.660,92	4.660,92	6.214,56	6.214,56	
669800 Erstattungen Versicherungsschaden	14.499,57				

D. 5. Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen		742.819,05-	613.154,34-	901.116,20-	1.228.810,97-	
IV. a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		742.819,05-	613.154,34-	901.116,20-	1.228.810,97-	
800000	Kosten der Wasserversorgung			2.182,59-	2.182,59-	
800010	Kosten der Wasserversorgung (HK)	484,78		126.479,82-	126.479,82-	
800200	Kosten EcoTrend Verbrauchsinformati			245,92-	245,92-	
800240	Betriebsstrom Wärmepumpe	1.143,00-				
800241	Betriebsstrom Heizung (HK)	9.058,48-				
800250	Wartung der Heizanlage	4.667,46-	3.168,87-	9.046,31-	9.046,31-	
800310	Legionellenprüfung des Trinkwassers	3.295,11-		1.566,04-	1.566,04-	
800500	Straßenreini. u. Winterdienst	26.049,52-	24.357,99-	44.108,36-	101.108,36-	57.000,00
800600	sonstige Müllgebühren	42.507,15-	34.666,84-			
800610	Müllgebühren (Leerungsgebühren) NV	906,56-		11.962,41-	11.962,41-	
800620	Behältergebühren NV	827,07-		25.806,33-	25.806,33-	
800630	Leerungsgebühren Duales System			124,02-	124,02-	
800640	Müllgebühren Gemeinschaftstonnen			1.054,68-	1.054,68-	
800700	Kosten der Gebäudereinigung	22.893,65-	19.488,87-	27.096,02-	27.096,02-	
800705	Haus-/Glasreinigung	122,28-				
800800	Kosten der Ungezieferbekämpfung	783,26-	1.273,60-	2.017,52-	2.017,52-	
800806	Miete Rauchwarnmelder Techem					
800900	Kosten der Gartenpflege	27.463,68-	34.257,22-	58.888,95-	69.888,95-	11.000,00
801000	Kosten für Spielplätze	416,50-				
801100	Energiekosten	7.701,48	24.134,00-	22.575,57-	22.575,57-	
801200	Kosten für Schornsteinreinigung	397,95-	234,70-	555,08-	555,08-	
801210	Emissionsmessung und Überprüfung	2.069,52-	1.333,61-	1.461,06-	1.461,06-	
801300	Gebäudeversicherung	42.278,13-	36.855,64-	36.855,64-	36.855,64-	
801310	Olversicherung	293,83-	293,83-	293,83-	293,83-	
801320	Gebäudehaftpflichtversicherung	1.938,89-	1.938,87-	1.938,87-	1.938,87-	
801500	Kosten von Gemeinschaftsantennen		28.328,31-	37.771,08-	37.771,08-	
802011	Wartung Feuerlöscher	212,66-				
802013	Wartung Rauchwarnmelder	280,65-	377,30-	4.123,98-	4.123,98-	
802018	Wartung Flügeltür	197,16-	191,59-	191,59-	191,59-	
802019	Überprüfung der Lüftungsanlage	791,39-	161,93-	908,38-	908,38-	
802020	Dachrinnenreinigung	71,40-		428,40-	428,40-	
802030	Wartungskosten		321,39-	249,99-	249,99-	
802035	Kosten BHKW 31,19% Vorsteuer	1.466,11-	966,79-	1.774,85-	1.774,85-	
802051	Energie für Heizungsanlage		1.873,80-			
802070	sonstige Kosten	37.350,34-	37.193,29-	56.077,78-	56.077,78-	
802098	Betriebskosten früherer Jahre WIE		6.082,14-			
802100	TW / AW f. Gewerbe m. Wasseruhr					
802200	Ol-Gas_Lieferung	99.891,67-	104.437,00-	152.171,11-	252.171,11-	100.000,00
802210	Gaslieferung BHK W/ 31,19% Vorsteue	12.562,27-	13.029,12-	15.349,55-	25.349,55-	10.000,00
802230	Strom für Wärmepumpe (Heizung)	3.144,92-		2.535,53-	2.535,53-	178.000,00
803001	Fäkalien (Blöcke)	458,87-				
803011	Fäkalien (Blöcke) HK	2.533,08-	4.215,57-	6.442,73-	6.442,73-	
804000	Laufende öffentliche Lasten des Gru	107,21-	253,59-	253,59-	253,59-	
805000	Instandhaltungskosten	79.555,65-	73.034,55-	111.615,95-	241.621,95-	160.000,00
805001	Malerarbeiten	4.120,25-	204,68-	7.163,68-	22.042,81-	
805002	Instandhaltung Bäder/Sanitär	3.760,83-	7.588,01-	10.068,30-	15.068,30-	
805004	Instandh. it. Invest.planung	143.254,55-	22.418,46-	27.190,36-		
805005	Elektroarbeiten	20.918,68-	10.077,52-	17.619,95-	37.619,95-	
805006	Instandhaltung Türen	345,65-	988,16-	1.646,99-	4.646,99-	315.000,00
808910	Grundsteuer Umlage	47.779,95-	46.727,33-	46.727,33-	46.727,33-	
809000	Betriebskosten nicht umlegbar	3.689,35-	5.564,78-	7.613,21-	7.613,21-	
809100	Kosten Miet- und Räumungsklagen		166,81-	166,81-	166,81-	
809110	Mieter Kosten Miet- u. Räumungsklag	3.347,07-	127,31-	127,31-	127,31-	
809111	Mieter Kosten Miet- u. Räumungsklag	822,81	993,29-	1.147,23	1.147,23	
809992	Abschläge TW/AW lfd. Jahr	65.781,00-	62.094,00-			
809999	BK Sammelkonto	28.328,31-				
810500	Kosten der Außenanlagen	2.033,34-	1.342,37-	15.572,29-	15.572,29-	
811050	Winterdienst GA unb. Grdst.	2.733,72-	2.391,21-	4.213,67-	8.213,67-	
E. 6. Personalaufwand		223.421,20-	203.767,81-	298.171,07-	337.851,61-	
830000	Löhne für Mitarbeiter	29.316,15-	29.143,71-	42.329,48-	46.823,00-	
830001	Löhne für Auszubildende	9.714,28-	1.068,26-	4.643,52-	16.058,00-	
830005	Urlaubsrückstellungen			2.890,00-	2.890,00-	
830400	Sachbezüge Personal	4.660,92-	4.660,92-	6.214,56-	6.214,56-	
831000	Sozialabg. f. and. Lohnem	6.126,74-	6.042,14-	8.764,55-	9.598,51-	
831001	Sozialabg. f. Auszubildende	2.333,97-	254,40-	1.092,69-	3.291,89-	
831010	Sozialabg. f. Geschäftsführer	8.959,94-	8.874,93-	12.280,28-	12.644,72-	
831020	Sozialabg. f. Angestellte	19.191,54-	18.890,50-	27.301,04-	30.156,32-	
832000	Aufwendungen Altersversorgung	135,00-	135,00-	180,00-	180,00-	
832100	Gehälter für Geschäftsführer	39.944,97-	39.709,53-	56.143,78-	57.476,00-	
832200	Gehälter Angestellte	92.608,92-	91.672,20-	132.747,04-	147.104,00-	
832800	Soziale Aufwendungen	191,23-	1.105,36-	1.332,59-	1.332,59-	
832850	AG-Aufw. pauschale LST	318,77-	311,46-	402,87-	402,87-	
832900	Beiträge zur Berufsngen.	1.675,17-	1.725,90-	1.675,17-	1.750,00-	
833000	Inflationsausgleich	8.208,97-			1.901,02-	
838200	Gruppenunfallversicherung	34,63-	173,50-	173,50-	208,13-	-14.699,17
						-323.152,44
F. 7. Abschreibungen		276.031,00-	0,00	574.992,46-	552.992,46-	
840010	Abschreibungen auf Sachanlagen	261.897,00-		524.767,19-	524.767,19-	
840040	Abschr. auf technische Anlagen und M	9.646,00-		19.293,00-	19.293,00-	
840050	Abschr. auf Betriebs- und Geschäfts	1.890,00-		3.762,00-	3.762,00-	
842000	Außerplanmäßige Abschreibungen			22.000,00-		
845000	Abschr. Möbel Mietwohnungen			96,00-	96,00-	
846000	Abschr. a. Geschäftsausstattung	1.824,00-		3.604,99-	3.604,99-	
847000	Abschr. a immaterielle WG	354,00-		629,28-	629,28-	
849000	AfA auf Telefon/Alarmanlage	420,00-		840,00-	840,00-	

G. Sonstige betriebliche Aufwendungen		127.378,75-	109.852,95-	203.705,30-	178.723,22-
850000	Post- und Telefonkosten	3.097,16-	3.662,26-	5.408,65-	5.408,65-
850030	Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,01-			
850101	Büromaterial	1.673,17-	2.437,68-	3.657,10-	3.657,10-
850160	Miete Rauchwarnmelder Techem	8.844,03-	8.426,63-	8.426,63-	8.426,63-
850200	EDV Leistungen	9.071,65-	6.188,93-	8.930,69-	8.930,69-
850210	Aufwand GWG	170,00-	715,49-	715,49-	715,49-
850250	Kosten Datenschutzbeauftragter	1.658,80-	1.727,82-	2.303,76-	2.303,76-
850300	Aufwand f. Kopierer /Drucker	737,44-	152,91-	761,31-	761,31-
850400	Raumkosten f. Geschäftsräume	3.250,18-	4.756,07-	5.450,14-	5.450,14-
850401	Heizkosten Geschäftsräume	729,52-	688,00-	823,68-	823,68-
850500	Sachversicherungen	4.998,11-	6.584,70-	6.805,28-	6.805,28-
850600	Autobetriebskosten ORP-WB 491	3.695,01-	5.585,13-	5.855,54-	5.855,54-
850601	Autobetriebskosten ORP-WB 200	2.790,60-	2.482,54-	2.941,81-	2.941,81-
850610	Fahrt- und Reisekosten	21,60-	320,91-	368,61-	368,61-
850640	Rechts- und Beratungskosten	21.754,35-			11.000,00-
850680	Nebenkosten des Geldverkehrs		0,50-	0,50-	0,50-
850800	Sparkassen und Bankgebühren	583,52-	610,29-	1.060,70-	1.060,70-
851200	Kosten für Aktenvernichtung	334,45-	147,61-	214,27-	214,27-
852100	Aufwendungen für Aufsichtsret	5.295,44-	5.008,74-	8.655,54-	8.655,54-
852200	Prüfungskosten	6.464,08-		7.000,00-	7.000,00-
852210	Steuerberatungskosten	74,08-	186,83-	6.941,53-	6.941,53-
852300	Verbandsbeiträge	3.740,11-	3.506,74-	3.506,74-	3.506,74-
852400	Sonstige Beiträge	135,00-	142,50-	192,50-	192,50-
852600	Unternehmenswerbung	8.658,01-	5.648,60-	7.036,02-	4.036,02-
852702	Spenden	950,00-	400,00-	835,00-	835,00-
852800	Anwaltskosten	6.435,66-	3.761,58-	4.260,90-	4.260,90-
852960	Kosten SCHUFA	476,00-	535,50-	714,00-	714,00-
853200	Aufwendungen für Seminar u. Fortbil	10.071,12-	26.989,20-	34.821,05-	9.000,00-
853601	Wachschutz		548,64-	760,05-	760,05-
853610	sonst. Gebühren/Ordnungsgelder	728,75-		25,00-	25,00-
853700	Kosten Gutachten/Vermessung	1.628,10-	11.138,99-	11.138,99-	5.000,00-
853701	Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.849,47-	2.832,98-	4.141,15-	4.141,15-
853800	Kosten für Grst.-Auskünfte		313,49-	417,61-	417,61-
854000	Buchverlust AV- Verkauf/Abgang		1.651,69-	1.651,69-	1.651,69-
854600	Aufwendungen für Schadensfälle	14.499,57-			
855010	Abschreibungen auf Miethforderungen			41.261,33-	41.261,33-
866000	Aufwendungen aus früheren Jahren WI			13.022,04-	12.000,00-
869900	Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.400,00-	2.700,00-	3.600,00-	3.600,00-
	Personalgestellung				
	Sonstige betriebliche Aufwendungen				

H. 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlage vermögens **3.336,75** **3.155,43** **3.155,43** **3.336,75**

670000	Erträge aus Beteiligungen	3.336,75	3.155,43	3.155,43	3.336,75
--------	---------------------------	----------	----------	----------	----------

I. 11. Sonstige Zinsen und Erträge **1.418,74** **258,04** **304,80** **10.418,74**

681000	Zinsen aus Finanzguthaben	1.418,74	192,48	239,24	10.418,74
685000	Zinsen f. Forderungen		65,56	65,56	

J. 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen **27.236,82-** **42.766,85-** **55.578,58-** **37.024,27-**

872000	Zinsen auf Verbind.ggü.Kreditinsttit	27.236,82-	42.766,85-	55.578,58-	37.024,27-
--------	--------------------------------------	------------	------------	------------	------------

K. 19. Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag **1.705,62-** **1.041,63-** **305,00-** **2.908,99-**

890100	Kapitalertragssteuer	1.188,88-	836,99-		1.888,00-
890110	Solidaritätsbeitrag auf Kapitalertr	65,36-	46,02-		569,61-
891000	Grundsteuer nicht umlegbar	146,38-	146,38		146,38-
891100	Kfz-Steuer	305,00-	305,00-	305,00-	305,00-

Summe **127.489,76** **550.304,46** **545.187,61** **61.302,18**

Konten ohne Bilanzzuordnung

989996	Datenübernahmekonto Hauptkonten				
	Summe	0,00	0,00	0,00	

Kalkulation 2025

Gewinn-und Verlust

A. 1.Umsatzerlöse			2.135.652,46
I. a.aus der Hausbewirtschaftung	2.084.527,66		
II. c. aus Betreuungstätigkeit	5.011,74		
III. d. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	46.113,06		
B. 2.Veränderungen d. Bestandes an Verkaufsrst. und unfertigen Leistungen			20.700,42
C. 4.Sonstige betriebliche Erträge			29.505,73
D. 5.Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen			1.083.810,97-
IV. a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.083.810,97-		
	davon Instandhaltung nach Kürzung	360.000,- 170.000,-	
E. 6. Personalaufwand			335.500,00-
F. 7.Abschreibungen			552.992,46-
G. Sonstige betriebliche Aufwendungen			178.723,22-
H. 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlage vermögens			3.336,75
I. 11. Sonstige Zinsen und Erträge			10.418,74
J. 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			37.024,27-
K. 19. Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag			2.908,99-
	Summe		8.654,19

Kalkulation 2026

Gewinn-und Verlust		
A. 1. Umsatzerlöse		2.135.652,46
I. a. aus der Hausbewirtschaftung	2.084.527,66	
II. c. aus Betreuungstätigkeit	5.011,74	
III. d. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	46.113,06	
B. 2. Veränderungen d. Bestandes an Verkaufsrst. und unfertigen Leistungen		20.700,42
C. 4. Sonstige betriebliche Erträge		29.505,73
D. 5. Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen		1.063.810,97-
IV. a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.063.810,97-	
davon Instandhaltung nach Kürzung	360.000,- 150.000,-	
E. 6. Personalaufwand		361.153,00-
F. 7. Abschreibungen		552.992,46-
G. Sonstige betriebliche Aufwendungen		178.723,22-
H. 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.336,75
I. 11. Sonstige Zinsen und Erträge		10.418,74
J. 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		37.024,27-
K. 19. Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag		2.908,99-
	Summe	3.001,19

Kalkulation 2027

Gewinn-und Verlust			
A. 1. Umsatzerlöse			2.135.652,46
I. a. aus der Hausbewirtschaftung	2.084.527,66		
II. c. aus Betreuungstätigkeit	5.011,74		
III. d. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	46.113,06		
B. 2. Veränderungen d. Bestandes an Verkaufsrst. und unfertigen Leistungen			20.700,42
C. 4. Sonstige betriebliche Erträge			29.505,73
D. 5. Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen			1.053.810,97-
IV. a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.053.810,97-		
	davon Instandhaltung	360.000,-	
	nach Kürzung	140.000,-	
E. 6. Personalaufwand			371.786,00-
F. 7. Abschreibungen			552.992,46-
G. Sonstige betriebliche Aufwendungen			178.723,22-
H. 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			3.336,75
I. 11. Sonstige Zinsen und Erträge			10.418,74
J. 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			37.024,27-
K. 19. Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag			2.908,99-
		Summe	2.368,19

Kalkulation 2028

Gewinn-und Verlust			
A. 1. Umsatzerlöse			2.135.652,46
I. a. aus der Hausbewirtschaftung	2.084.527,66		
II. c. aus Betreuungstätigkeit	5.011,74		
III. d. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	46.113,06		
B. 2. Veränderungen d. Bestandes an Verkaufsrst. und unfertigen Leistungen			20.700,42
C. 4. Sonstige betriebliche Erträge			29.505,73
D. 5. Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen			1.047.810,97-
IV. a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.047.810,97-		
	davon Instandhaltung nach Kürzung	360.000,- 134.000,-	
E. 6. Personalaufwand			379.950,00-
F. 7. Abschreibungen			552.992,46-
G. Sonstige betriebliche Aufwendungen			178.723,22-
H. 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			3.336,75
I. 11. Sonstige Zinsen und Erträge			10.418,74
J. 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			37.024,27-
K. 19. Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag			2.908,99-
		Summe	204,19